



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 6ª REGIÃO
Subsecretaria de Licitações e Contratos

CONTRATO 1894630

**TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE
ENTRE SI CELEBRAM O TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA
6ª REGIÃO E CONCRETO BERNARDO MONTEIRO LTDA.**

A **UNIÃO**, por meio do **TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 6ª REGIÃO**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o nº 47.784.477/0001-79, estabelecido na Avenida Álvares Cabral, nº 1741, Bairro Santo Agostinho, CEP 30170-001, Belo Horizonte-MG, neste ato representado por seu Presidente, Desembargador Federal Vallisney Oliveira, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e **CONCRETO BERNARDO MONTEIRO LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.507.544/0001-51, com sede na Av. Bernardo Monteiro, nº 855, Bairro Santa Efigênia, na cidade de Belo Horizonte, MG, CEP: 30.150-283, neste ato representada por seu administrador não sócio MIGUEL SAFAR FILHO, já qualificado nos autos, com endereço profissional na Avenida Nossa Senhora do Carmo nº 931, 10º andar, Sion, Belo Horizonte/MG, doravante denominado **LOCADOR(A)**, resolvem celebrar o presente contrato, em decorrência do Processo Administrativo nº 0012316-87.2026.4.06.8000, por Inexigibilidade de Licitação, consubstanciado no art. 74, V, c/c art. 92 da Lei 14.133/21 e Resolução CNJ nº 652/2025, mediante sujeição às seguintes cláusulas contratuais:

CLÁUSULA PRIMEIRA: DOS DOCUMENTOS

1.1 Fazem parte do presente termo, independentemente de transcrição, todos os elementos que compõem o Processo Administrativo nº SEI nº 0012316-87.2026.4.06.8000, o Parecer Jurídico nº 00156/2026/CJU-MG/CGU/AGU(1894444), bem como a Decisão Presi 80 (1658738), ratificada pelo Plenário Administrativo (1891642).

1.2 Este Contrato é firmado em decorrência de procedimento de inexigibilidade de licitação, oriundo do Edital de Chamamento nº SEI 1570881, e será regido pelo artigo 51 da Lei nº 14.133/2021, pelo artigo 54-A da Lei nº 8.245/1991 e pela Resolução CNJ nº 652/2025, dentre outras normas aplicáveis.

1.3 São anexos deste contrato e partes integrantes os seguintes documentos:

- a) Edital de Chamamento e seus anexos;
- b) Layout preliminar (ANEXO 1- Layout preliminar para aprovação);
- c) Especificações técnicas e memorial descritivo (ANEXO 2, a e b);

CLÁUSULA SEGUNDA: DO OBJETO

2.1 O presente contrato tem por objeto a locação de imóvel sob medida, conforme descrito no artigo 36 da Resolução CNJ nº 652/2025, em que o LOCADOR fica responsável pela prévia aquisição, construção ou substancial reforma do imóvel, para atender às necessidades do Tribunal Regional Federal da 6ª Região, com a sua posterior locação.

2.1.1. O LOCADOR compromete-se a entregar ao LOCATÁRIO o imóvel, pronto e em condições de ocupação e de operação, conforme:

- a) Layout definitivo a ser aprovado a partir do layout preliminar anexo (ANEXO 1- Layout

preliminar para aprovação); e

b) Especificações técnicas e memorial descritivo (ANEXO 2, a e b).

2.1.2. O imóvel locado localiza-se na Avenida Bernardo Monteiro, número 889, Bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte, Minas Gerais, Brasil, e está registrado sob as matrículas nº 44.920, 22.233 e nº 30.228 do Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG e possui as seguintes características, em conformidade com o Edital de Chamamento nº SEI 1570881 e seus Anexos, constantes do processo administrativo SEI nº 0012316-87.2026.4.06.8000:

Tipo de construção: Edificação predial

Tipo do imóvel: Comercial

Área do terreno: 2.520,00 m²

Área total construída: 24.878,35 m²

Vagas de garagem: 181 vagas

2.2. O imóvel escolhido pelo LOCATÁRIO, de propriedade do LOCADOR, corresponde à integralidade de um prédio comercial em construção, situado no terreno objeto das matrículas 44.920, 22.233 e 30.228 do Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG.

2.3. As adaptações necessárias à plena utilização do imóvel pelo LOCATÁRIO lhe conferem singularidade, na medida em que serão implementadas conforme o layout preliminar validado pelo LOCATÁRIO, mas executadas pelo LOCADOR.

2.4. As Partes declaram expressamente que a celebração deste Contrato, na modalidade atípica ("Built to Suit"), é acordada em caráter intuitu personae, em regime de "locação sob medida", visando ao atendimento das necessidades de uso do LOCATÁRIO, de acordo com as especificações por este determinadas nos termos do Projeto ou Layouts, sendo que a celebração deste Contrato na modalidade atípica foi acordada como a melhor forma de efetiva e legalmente representar a relação de fato estabelecida entre as partes pelo período de locação a ser estabelecido neste instrumento, constituindo, por conseguinte, as disposições atípicas aqui previstas, condições necessárias à implementação do negócio jurídico ora estabelecido e ao seu equilíbrio econômico-financeiro, uma vez que o LOCADOR está se comprometendo com a realização de adaptações de forma a viabilizar a locação nas condições requeridas pelo LOCATÁRIO.

2.4.1 O preço deste contrato, portanto, é composto por valor de locação do prédio em "Core and Shell" somado ao valor das adaptações específicas para atendimento do LOCATÁRIO amortizadas ao longo do prazo do contrato.

2.5. As partes declaram que as condições atípicas deste Contrato foram estabelecidas de boa-fé, nos termos do art. 422 do Código Civil Brasileiro, declarando, ainda, que tais condições aqui previstas estão plenamente em conformidade com a Resolução CNJ nº 652/2025 e com o art. 54-A da Lei Federal nº 8.245/91, além das demais disposições específicas relativas à teoria geral dos contratos e à Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, naquilo que lhe for aplicável, nos termos dos arts. 3º, II, e 112, desta última norma.

2.6. Constituem parte referencial do presente Contrato o Estudo Técnico Preliminar da contratação, assim como o memorial descritivo de serviços, o layout a ser implementado, as diretrizes da infraestrutura a ser instalada, o termo de vistoria inicial, o termo de entrega das chaves, os planos de manutenção, operação e controle (PMOC) para manutenção preventiva e corretiva do ar-condicionado, elevadores e demais equipamentos, para a conservação e manutenção predial, de mobiliário, instalações, partes, e componentes elétricos, eletrônicos, hidrossanitários e de combate e prevenção a incêndios, implementadas para o LOCATÁRIO.

2.6.1. O termo de vistoria inicial e de recebimento de cada andar será elaborado após a conclusão dos serviços de adequação, registrando-se todas as condições do imóvel. Devem ser

agendadas as vistorias no prazo máximo de 5 (cinco) dias, contados a partir da comunicação escrita do LOCADOR ao LOCATÁRIO quanto à conclusão.

2.6.2. O imóvel poderá ser recebido de forma parcial, desde que os acessos e as áreas comuns estejam concluídos, ou de forma total mesmo havendo reparos a serem realizados, desde que não haja impedimento à sua habitabilidade e à realização das atividades do LOCATÁRIO.

Nessa hipótese, o LOCATÁRIO poderá receber o imóvel de forma total ou parcial e poderá já dar início às suas atividades, devendo as partes elaborar laudo de vistoria relativo a cada andar recebido, elencando a situação do imóvel e eventuais pendências apuradas e os respectivos ajustes necessários, que serão corrigidos pelo LOCADOR no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da respectiva vistoria.

2.6.3 Na hipótese de entrega parcial, a área mínima a ser entregue deverá viabilizar sua ocupação pelo Tribunal, priorizando-se os andares solicitados pelo LOCATÁRIO.

2.6.4. Na hipótese de entrega parcial de unidades autônomas, os níveis de barulho decorrentes da continuidade dos serviços de adequação não poderão impedir o expediente dos andares imediatamente superiores e inferiores.

2.7. O LOCADOR prestará garantia contratual, expedida pelos respectivos fabricantes, contra defeitos de fabricação, nos prazos de garantia informados por cada fabricante, sem ônus para o LOCATÁRIO, ressalvada a hipótese de culpa ou dolo na utilização da infraestrutura.

2.7.1. Após o término do prazo a que se refere o item 2.7 e ressalvadas as hipóteses de vício oculto, as substituições de mobiliário e equipamentos do fit-out eventualmente necessárias em virtude de dano ou inutilização desses itens serão de responsabilidade do LOCATÁRIO, observadas as normas legais pertinentes às compras de bens pela Administração Pública.

2.8. As alterações de projeto requeridas pelo LOCATÁRIO após a aprovação do layout definitivo (fase de projeto executivo), que tenham impacto nos custos e preços pactuados no Contrato e no prazo previsto no cronograma acordado entre as partes, não poderão ser invocadas como motivo para obstar ao recebimento do imóvel, total ou parcialmente, pelo LOCATÁRIO, nem ao início da cobrança dos respectivos aluguéis a partir das datas pactuadas no cronograma original. Nessa hipótese, por se tratar de alteração requerida pelo LOCATÁRIO, todos os ônus decorrentes de sua solicitação serão de sua exclusiva responsabilidade e não serão oponíveis ao LOCADOR.

2.8.1. O LOCADOR fará jus ao recebimento dos aluguéis na data indicada no cronograma, sempre que a alteração for solicitada pelo LOCATÁRIO após a aprovação do layout definitivo e sua execução impactar a data de conclusão prevista no referido cronograma, tendo em vista tratar-se de fato da administração, não oponível ao LOCADOR, nos termos previstos na precitada cláusula 2.8.

2.8.2. As Partes poderão pactuar que os custos da modificação requerida pelo LOCATÁRIO, nos termos da cláusula 2.8, serão pagos pelo LOCATÁRIO no ato da execução, independentemente das condições pactuadas neste Contrato.

2.8.3 Eventual necessidade de promover alterações no layout após a entrega do imóvel, em virtude de determinação de órgãos públicos competentes, correrá por conta e responsabilidade do LOCATÁRIO, devendo as partes, em comum acordo, enviaar esforços para buscar alternativas e soluções às adaptações exigidas, não podendo tal solicitação implicar custos adicionais ao LOCADOR ou caracterizar infração contratual, ressalvadas as demais previsões contratuais em sentido diverso.

CLÁUSULA TERCEIRA: DO PRAZO

3.1 O prazo de locação é de 15 (quinze) anos, contados a partir da data da entrega definitiva realizada pelo LOCADOR, conforme registrado em termo de vistoria e de recebimento integral do imóvel, prazo previsto para a integral amortização das adaptações realizadas pelo

LOCADOR, conforme estudos técnicos e financeiros pertinentes.

3.2 Havendo interesse expresso por ambas as Partes na continuidade do Contrato, elas deverão, no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias antes do término do prazo de vigência, renegociar as condições para a renovação da locação, que não se dará automaticamente.

CLÁUSULA QUARTA: DO PAGAMENTO

4.1 O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR, pela locação na modalidade "built to suit", pelo prazo de 15 (quinze) anos, o valor de R\$ 3.150.000,00 (três milhões e cento e cinquenta mil reais) mensais, que foi composto por: R\$ 2.243.654,58 (dois milhões, duzentos e quarenta e três mil e seiscentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta e oito centavos), a título de aluguel, e R\$ 906.345,42 (novecentos e seis mil e trezentos e quarenta e cinco reais e quarenta e dois centavos), referente aos custos de adaptações do imóvel solicitadas pelo LOCATÁRIO.

4.1.1. A Nota Fiscal de locação será emitida pelo LOCADOR no primeiro dia útil de cada mês e enviada ao LOCATÁRIO nessa mesma data, devendo o pagamento do valor respectivo ser efetuado pelo LOCATÁRIO até o 10º dia útil de cada mês, contado a partir do envio da fatura ou do recibo pelo LOCADOR. O primeiro aluguel será pago pro rata, com base na data de entrega do imóvel pelo LOCADOR.

4.1.2. Os aluguéis somente serão considerados pagos após a emissão da ordem bancária pelo SIAFI e a compensação do valor na conta-corrente do LOCADOR.

4.2. Em razão da natureza atípica do Contrato de Locação sob medida, nos termos da Resolução CNJ nº 652/2025, o LOCATÁRIO reconhece que o pagamento dos valores previstos na Cláusula 4.1, pelo período integral da locação, é indispensável à manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do Contrato.

4.3. No caso de atraso do Tribunal Regional Federal da 6ª Região no pagamento do valor mensal devido ao LOCADOR, conforme indicado na cláusula 4.1, incidirão, sobre o valor em atraso, juros moratórios de 1% a.m. (um por cento ao mês), *pro rata die*, correção monetária pela variação do IPCA, além de multa, da seguinte forma:

I - de 2%, em caso de atraso de até 60 (sessenta) dias;

II - de 7%, em caso de atraso superior a 61 (sessenta e um) dias e inferior a 90 (noventa) dias; e

III - de 10%, em caso de atraso superior a 91 (noventa e um) dias.

4.3.1 Na hipótese de atraso injustificado do LOCATÁRIO no pagamento do aluguel por prazo superior a 90 (noventa) dias consecutivos, o LOCADOR poderá, à sua discricionariedade, comunicar, mediante notificação encaminhada ao LOCATÁRIO, a rescisão do Contrato de Locação e a desocupação de todo o imóvel no prazo de 120 dias, oportunidade em que o LOCATÁRIO deverá efetuar o pagamento, de forma antecipada e em uma só parcela, do saldo dos aluguéis vincendos pelo período remanescente de vigência do Contrato, nos termos da cláusula 12.1.4.

4.4 Os pagamentos a serem efetuados em favor do LOCADOR estarão sujeitos às retenções na fonte nos seguintes termos:

Imposto de Renda da Pessoa Jurídica - IRPJ, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, contribuição para seguridade social - COFINS e Contribuição para o PIS/PASEP, na forma da Instrução Normativa RFB nº 1.234, de 11 de janeiro de 2012, conforme determina o art. 64 da Lei nº 9.430, de 27/12/1996 e alterações.

CLÁUSULA QUINTA: DA ENTREGA E DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

5.1 O imóvel, objeto deste contrato, será utilizado exclusivamente para o funcionamento da

sede do Tribunal Regional Federal da 6ª Região e de seus serviços de apoio e administrativos, não podendo ser sublocado, total ou parcialmente.

5.1.1. Não constitui sublocação, para os efeitos do presente contrato, a utilização de espaços locados para instalação de serviços correlatos a serem utilizados por advogados (como a sala da OAB), por servidores e por usuários externos (como a instalação de agências ou terminais bancários), dentre outros em situação similar.

5.2 O LOCADOR entregará ao LOCATÁRIO o imóvel, pronto para a operação e o funcionamento do Tribunal Regional Federal da 6ª Região, de acordo com o Memorial Descritivo, inclusive para os serviços de apoio e administrativos e os serviços auxiliares, no prazo de 6 (seis) meses, prorrogável automaticamente por igual período, contados da data de aprovação do layout definitivo pelo LOCATÁRIO, podendo ser antecipado.

5.2.1. A proposta de base para o layout definitivo será elaborada em conjunto, pelo LOCADOR e pelo LOCATÁRIO, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da assinatura do contrato.

5.2.2. O LOCADOR poderá, se necessário, utilizar materiais e revestimentos tecnicamente equivalentes aos especificados nos Memoriais Descritivos, conforme a disponibilidade de mercado, assegurando a qualidade final, devendo as alterações ser objeto de registro entre as partes.

5.2.3. Ao final do prazo total de execução indicado na cláusula 5.2, o LOCADOR terá um prazo de carência de 180 (cento e oitenta) dias para a conclusão das adequações respectivas, findo o qual ficará sujeito às penalidades previstas neste Contrato.

5.2.4. O prazo para conclusão e entrega das adequações, indicado na Cláusula 5.2, está em conformidade com o cronograma de serviços de adequação constante do processo administrativo, elaborado pelo LOCADOR e aprovado pelo LOCATÁRIO.

5.2.5. O prazo para conclusão e entrega das adequações apenas poderá ser postergado nas hipóteses previstas nas cláusulas 2.8 e 5.2.3 deste Contrato, bem como por motivos de força maior, caso fortuito, fato da administração ou fato do príncipe.

5.2.6. O LOCADOR poderá realizar entregas parciais das adequações dos Pavimentos, conforme cronograma de áreas a serem entregues, na forma do item 2.6.3, hipótese em que o LOCATÁRIO deverá pagar aluguel proporcional à área concluída e entregue.

5.2.7. Se, por outros motivos que não os previstos na cláusula 5.2.5, após vencido o prazo de carência previsto na Cláusula 5.2.3, houver atraso no prazo final para conclusão dos serviços de adequação, o presente contrato poderá permanecer em pleno vigor e será devida ao LOCATÁRIO a multa moratória por atraso, no valor correspondente a 30% (trinta por cento) de um aluguel mensal em relação à área não entregue, pelo tempo de atraso, nos termos da Cláusula 11.2.4.

5.2.8. O valor da multa será atualizado pelos mesmos critérios previstos para a atualização do valor locativo.

5.3. Todo o custo de adaptação do imóvel, realizado em conformidade com o memorial descritivo e o layout previamente aprovados pelas partes, será integralmente suportado pelo LOCADOR, que responderá por qualquer vício construtivo decorrente da execução dos serviços de adaptação ou do aparelhamento do imóvel.

5.3.1. Durante o período de execução das adaptações, o LOCATÁRIO permanecerá responsável pelo pagamento do aluguel e das demais despesas ordinárias previstas na Cláusula Quarta deste Contrato relativas às unidades entregues, incluindo condomínio, água, energia elétrica e telefone.

5.4 Cabe ao LOCADOR tomar todas as providências inerentes à atualização e aprovação dos projetos perante as autoridades competentes, de qualquer esfera de governo, bem como à obtenção das autorizações, licenças e permissões que se façam necessárias à regular utilização do imóvel para os fins a que se destina, inclusive, mas não se limitando ao habite-se

e ao AVCB.

5.4.1 É de responsabilidade do LOCATÁRIO obter, às suas expensas, o alvará de licença e funcionamento e as demais autorizações, licenças e alvarás necessários ao exercício de suas atividades no imóvel.

5.4.2 Eventual exigência e/ou atraso por parte das autoridades competentes para aprovação e/ou liberação de autorizações, licenças e permissões que se façam necessárias para o exercício das atividades por parte do LOCATÁRIO no imóvel não constituirá fato oponível ao LOCADOR para os efeitos de atraso e mora previstos neste contrato, prorrogando-se eventuais prazos pelo tempo necessário, desde que o LOCADOR demonstre ter efetuado eventuais solicitações que lhe cabiam em tempo hábil para a sua expedição, observada a legislação em vigor.

5.5. O LOCADOR deverá ainda entregar ao LOCATÁRIO cópia de todos os projetos “as built” referentes às adequações e aos sistemas prediais, no prazo de até 30 (trinta) dias após o Termo de Recebimento do Imóvel.

5.6. O Termo de Recebimento Parcial e Total do Imóvel será instruído com Laudo Fotográfico e conterá, em detalhes, as condições em que os serviços de adaptação foram entregues.

5.7. Será assegurado ao LOCATÁRIO o reparo de eventuais vícios de construção (manutenções corretivas), nos termos e prazos estabelecidos pelo Manual de Garantias do Sinduscon/MG e pelo artigo 618 do Código Civil. Qualquer vício de construção constatado neste prazo deverá ser comunicado de imediato e por escrito ao LOCADOR, para que sejam providenciados a vistoria e o eventual reparo.

CLÁUSULA SEXTA: DOS TRIBUTOS E DEMAIS ENCARGOS DA LOCAÇÃO

6.1 Obriga-se o LOCATÁRIO, além do pagamento do aluguel, ao pagamento das despesas ordinárias do condomínio, ficando encarregado da realização de todas as manutenções preventivas no imóvel, bem como de sua respectiva conservação.

6.1.1 O Condomínio ficará responsável pela manutenção ordinária e preventiva, bem como pela manutenção corretiva e pela conservação da área comum do imóvel e dos respectivos equipamentos nele instalados.

6.1.2 Em sendo necessárias a manutenção e conservação, o Condomínio deverá, prioritariamente, contratar o fabricante ou o instalador para a respectiva correção. O Condomínio encaminhará mensalmente ao LOCATÁRIO as prestações de contas e a documentação financeira e contábil.

6.1.3. O Condomínio deverá sempre atuar de forma responsável e eficiente, buscando viabilizar a devida operação da atividade do LOCATÁRIO, bem como atuar com responsabilidade na contratação de profissional adequado e capacitado para a realização dos serviços, sempre respeitando o preço praticado no mercado.

6.1.4. Tratando-se de manutenção corretiva de vício construtivo relacionado aos serviços de adequação e decorrente de ato praticado pelo LOCADOR, o Condomínio fará o respectivo reparo, e os custos serão suportados pelo LOCADOR. Na hipótese de se tratar de vício corretivo decorrente de ato relacionado à atuação do LOCATÁRIO ou à ocupação do imóvel, o Condomínio fará o respectivo reparo, e os custos serão suportados pelo LOCATÁRIO.

6.1.5. O Condomínio poderá contratar os seguros patrimonial e de incêndio, com previsão securitária de integral reparação, visando à recomposição do imóvel e de suas benfeitorias, bem como ao pagamento dos aluguéis no período da reparação, ficando o LOCATÁRIO responsável pelo respectivo pagamento.

6.2 O LOCATÁRIO obriga-se a manter o imóvel em perfeitas condições de limpeza e higiene, bem como ao pagamento do consumo de água e de energia correspondente.

CLÁUSULA SÉTIMA: DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

7.1 O LOCATÁRIO obriga-se a:

- a) empenhar os recursos necessários e efetuar o pagamento, na data do vencimento, do aluguel e dos respectivos encargos de locação, conforme condições estabelecidas neste Contrato;
- b) publicar o extrato do contrato e de seus aditivos, se ocorrerem, no Portal Nacional de Contratações Públicas e no canal oficial de divulgação dos atos administrativos do Tribunal Regional Federal da 6ª Região;
- c) observar se o processo está instruído com laudo de vistoria do imóvel, com o intuito de detalhar as condições em que ele está sendo recebido;
- d) não alterar a disposição estrutural interna ou externa do imóvel, sem o consentimento prévio por escrito do LOCADOR;
- e) devolver o imóvel locado nas condições detalhadas na Cláusula 14ª deste Contrato;
- f) elaborar termo circunstanciado para a entrega e devolução das chaves, assinado pelas partes, tão logo sejam feitas as correções necessárias no imóvel; se, quando da assinatura dos respectivos termos, forem observadas pendências em relação aos laudos de vistoria respectivos, estes não poderão ser assinados até a regularização definitiva das pendências;
- g) providenciar as reformas que porventura se fizerem necessárias quando da devolução do imóvel locado;
- h) encaminhar cópia deste contrato ao LOCADOR, até o 5º (quinto) dia útil após a sua assinatura;
- i) produzir relatório anual detalhado com descrição das condições do imóvel, inclusive com registro fotográfico;
- j) utilizar o imóvel para os fins estabelecidos neste instrumento;
- k) assumir responsabilidade pelas obras de manutenção referentes à conservação do imóvel, bem como aquelas destinadas a repor as suas condições de habitabilidade;
- l) reparar prontamente os danos causados ao imóvel ou às suas instalações por ele, LOCATÁRIO, ou seus servidores, terceirizados, fornecedores ou usuários;
- m) entregar, no prazo de 05 (cinco) dias, ao LOCADOR quaisquer citações, multas ou notificações emitidas pelas autoridades públicas relacionadas ao imóvel, mesmo que endereçadas ao LOCATÁRIO;
- n) pagar, além do aluguel mensal, as despesas com órgãos competentes, o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), as taxas de luz, de água, de esgoto, de limpeza urbana e outras cobradas pelo Município ou pelo Estado, que recaiam sobre o imóvel locado, inclusive o prêmio de seguro contra incêndio, bem como a taxa condominial e as despesas ordinárias de condomínio durante todo o período de locação.

7.2 O LOCADOR obriga-se a:

- a) entregar o imóvel para o LOCATÁRIO com todas as adaptações e aparelhamento acordados concluídos, já pronto para o devido uso e operação;
- b) receber o imóvel, após seu uso pelo LOCATÁRIO, assinando o termo de devolução das chaves;
- c) responsabilizar-se pelo cumprimento de todas as cláusulas do presente contrato e da

legislação específica, essencialmente no que tange à transferência do imóvel a terceiros;

d) manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, as condições de habilitação e qualificação técnicas exigidas no Processo Administrativo;

e) responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

f) manter o uso pacífico do imóvel durante a vigência do contrato de locação;

g) fornecer os recibos e quitações dos pagamentos efetuados pelo LOCATÁRIO;

h) subscrever os documentos e praticar os atos que lhe sejam atribuídos por força de norma legal ou contratual e que sejam necessários ao cumprimento, pelo LOCATÁRIO, de obrigações por este assumidas neste contrato;

7.3. Tendo em vista a atipicidade, as particularidades e a essencialidade dos termos e condições do presente Contrato, as partes renunciaram, desde já, expressamente e em caráter irrevogável e irretratável, ao direito de pleitear, durante o prazo da locação previsto neste instrumento, a revisão judicial do valor do aluguel, pelo que declaram, em comum acordo, que não exercerão, qualquer pretensão de pleitear a revisão judicial do valor do aluguel, conforme permite o art. 54-A, § 1º, da Lei Federal nº 8.245/91, ficando, desde já, ressalvado o direito à recomposição do preço, nos termos da Cláusula 13.2 do Contrato.

CLÁUSULA OITAVA: DAS BENFEITORIAS

8.1 A realização de modificações nas instalações ou benfeitorias pelo LOCATÁRIO depende de autorização prévia, por escrito, do LOCADOR.

CLÁUSULA NONA: DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

9.1 As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos do Tribunal Regional Federal da 6ª Região na dotação abaixo discriminada:

Unidade Gestora (UG): 090059 - TRF6

Programa de Trabalho: Julgamento de Causas na Justiça Federal - na 6ª Região PTRES (205444 - JC)

Natureza de despesa: 339039-10 (Locação de imóveis)

9.2 Será emitida a Nota de Empenho à conta da dotação orçamentária especificada nesta cláusula, para atender às despesas inerentes à execução deste contrato.

9.3. Para os exercícios futuros, as despesas decorrentes deste contrato, correrão à conta da dotação orçamentária própria, destinada a atender despesas de mesma natureza, extraído-se o respectivo empenho.

CLÁUSULA DÉCIMA: DO REAJUSTE

10.1 Os valores do aluguel do imóvel e dos serviços de adaptação serão reajustados anualmente pelo IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), calculado e divulgado mensalmente pelo IBGE, se positivo, após o transcurso de 12 (doze) meses contados a partir da data da assinatura deste Contrato. Para a apuração do valor do reajuste devido, será considerado como termo final o índice do mês anterior à data-base contratual.

10.2. Se, no período, o IPCA registrar variação negativa ou nula, o reajuste será zero.

10.3 O reajuste será efetuado por apostila ao Contrato, conforme dispõe o art. 136 da Lei Federal nº 14.133, de 2021, de forma automática, independentemente de solicitação do LOCADOR, e será calculado com base na variação do IPCA ou de índice que venha a substituí-

lo.

10.3.1. Caso o índice descrito nas cláusulas 10.1 e 10.2 seja extinto, congelado ou considerado legalmente inaplicável a este contrato, ou ainda, caso haja mudança, mediante leis ou atos normativos, que permitam menor periodicidade dos reajustes, tais mudanças se incorporarão a este contrato a partir da data de entrada em vigor desses atos, passando o reajuste do aluguel a ser feito na menor periodicidade e pelo maior índice oficial que for apurado no período aplicável, passando o índice então adotado a ser aplicado para os reajustes futuros.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

11.1 Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133/2021, o LOCADOR que:

11.1.1 der causa à inexecução parcial do contrato;

11.1.2 der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

11.1.3 der causa à inexecução total do contrato;

11.1.4 não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

11.1.5 não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

11.1.6 ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;

11.1.7 apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;

11.1.8 fraudar o procedimento de contratação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

11.1.9 comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

11.1.10 praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do certame;

11.1.11 praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

11.2 Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas acima descritas as seguintes sanções:

11.2.1 Advertência, quando o LOCADOR der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

11.2.2 Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nos subitens 11.1.2 a 11.1.7 do subitem acima deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

11.2.3 Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nos subitens 11.1.8 a 11.1.11 do subitem acima deste Contrato, bem como nos subitens 11.1.2 a 11.1.7 que justifiquem a imposição de penalidade mais grave;

11.2.4. Multa moratória por atraso, no valor correspondente a 30% (trinta por cento) de um aluguel mensal, referente à área não entregue, pelo tempo de atraso, nos termos da Cláusula 5.2.7, ficando o LOCADOR responsável pela conclusão dos serviços.

11.2.5. Multa compensatória com amparo no § 3º do art. 156 da Lei nº 14.133, de 2021, no caso de rescisão contratual por culpa do LOCADOR, relativo a 3 (três) parcelas dos valores devidos pelo LOCATÁRIO, na forma da cláusula 4.1, de modo a compensar o LOCATÁRIO pelo custo de sua transferência para outro imóvel.

11.3 A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a

obrigação de reparar integralmente o dano causado à Administração Pública (art. 156, § 9º, da Lei nº 14.133/2021).

11.4 As sanções estabelecidas nas cláusulas 11.2.1, 11.2.2 e 11.2.3 deste Contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa prevista na cláusula 11.2.4 (art. 156, § 7º, da Lei nº 14.133/2021).

11.5 A multa administrativa aplicada após o processo administrativo sancionador deverá ser recolhida pelo LOCADOR no prazo fixado na respectiva notificação.

11.5.1 Havendo créditos do LOCADOR perante a Administração, estes poderão ser retidos (glosados), total ou parcialmente, para quitação de multas administrativas definitivamente aplicadas ou de valores devidos a título de ressarcimento ao erário, observados o contraditório e a ampla defesa.

11.5.2 Caso os créditos do LOCADOR sejam insuficientes ou inexistentes, a multa deverá ser recolhida por ele, sem prejuízo da adoção das medidas cabíveis para sua cobrança, inclusive a inscrição do débito em Dívida Ativa da União, na forma da legislação aplicável.

11.6 A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo previamente instaurado, que assegure o contraditório e a ampla defesa, observando-se o procedimento previsto no caput e nos parágrafos do art. 158 da Lei nº 14.133/2021, para as penalidades de impedimento de licitar e de contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

11.7. Na aplicação das sanções serão considerados:

11.7.1. A natureza e a gravidade da infração cometida;

11.7.2. As peculiaridades do caso concreto;

11.7.3. As circunstâncias agravantes ou atenuantes;

11.7.4. Os danos efetivamente por ela causados; e

11.7.5. A implantação ou o aperfeiçoamento de um programa de integridade, conforme as normas e orientações dos órgãos de controle.

11.8. O LOCATÁRIO deverá, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, contados da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no CEIS e no CNEP, instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal.

11.9. As sanções de impedimento de licitar e de contratar e a declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: DA RESCISÃO

12.1. O contrato se extingue quando vencido o prazo nele estipulado.

12.1.1. As partes reconhecem que a remuneração e a amortização do valor total das adaptações realizadas pelo LOCADOR, nos termos do artigo 36 da Resolução CNJ nº 652/2025, apenas se darão mediante o pagamento integral dos aluguéis mensais pactuados pelo LOCATÁRIO, pelo prazo de 15 (quinze) anos.

12.1.2. As partes reconhecem que o objeto do Contrato é atípico, tendo em vista que se refere à locação do imóvel conforme as condições indicadas nas cláusulas 2ª e 4ª, não havendo que se falar em qualquer outro tipo de relação, seja ela qual for, motivo pelo qual a relação jurídica aqui tratada deve ser interpretada levando em consideração exclusivamente esse objeto e as regras pactuadas neste Instrumento.

12.1.3. As partes reconhecem, ainda, que a viabilidade econômico-financeira das adaptações realizadas pelo LOCADOR, destinadas à adaptação e à adequação do imóvel às necessidades do LOCATÁRIO, somente se concretiza mediante o pagamento integral dos valores relativos à

adaptação do imóvel.

12.1.4. Na hipótese de rescisão antecipada do Contrato, por iniciativa do LOCATÁRIO, este ficará obrigado a indenizar o LOCADOR pagando-lhe a integralidade das parcelas de locação vincendas pelo período remanescente da locação, além de eventuais perdas e danos comprovados.

12.2. O contrato pode ser extinto por qualquer dos motivos detalhados a seguir, quando se tornar impossível a continuidade da locação do imóvel pelo LOCATÁRIO:

12.2.1. Decretação de falência ou a dissolução da sociedade.

12.3. A rescisão do Contrato deverá ser sempre devidamente motivada e precedida de processo administrativo, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

12.4. O LOCADOR terá direito à extinção do contrato nas seguintes hipóteses:

12.4.1. Devolução parcial do imóvel: O LOCATÁRIO deverá manter sempre o imóvel integralmente locado, não lhe sendo permitido, no curso da vigência do Contrato, devolver um ou mais andares ao LOCADOR, tendo em vista a impossibilidade de se conciliar a ocupação por terceiro com as atividades do Tribunal Regional Federal da 6ª Região;

12.4.2. Atraso no pagamento: Atraso superior a 3 (três) meses, contados do vencimento do aluguel devido pela Administração, sendo admitido, nesse caso, ao LOCADOR optar pela continuidade do Contrato.

12.5. O LOCATÁRIO terá direito à rescisão do contrato nas hipóteses legais, ficando resguardada a previsão constante da cláusula 4.2.

12.6. A extinção do contrato não constitui óbice ao reconhecimento de eventual desequilíbrio econômico-financeiro, desde que efetuada durante a vigência contratual, hipótese em que a alteração dos valores pactuados poderá ocorrer por meio de reconhecimento de dívida, com eficácia a partir da solicitação do LOCADOR.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO

13.1 A alteração de quaisquer das disposições estabelecidas neste contrato somente se reputará válida se for realizada em conformidade com a lei e por meio de termo aditivo, que aderirá ao presente instrumento e passará a fazer parte dele, excetuada a hipótese de reajuste do preço aqui estabelecido para os aluguéis, que poderá ocorrer por apostilamento.

13.2. É permitida a alteração do preço do contrato, para mais ou para menos, conforme o caso, após a data da apresentação da proposta, decorrente da criação, alteração ou extinção de quaisquer tributos ou encargos legais, ou da superveniência de disposições legais, com comprovada repercussão sobre os preços contratados, conforme previsto no artigo 134 da Lei Federal nº 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL AO FINAL DA LOCAÇÃO

14.1 Ao término da locação, o imóvel será devolvido mediante Termo Circunstanciado de Entrega, a ser elaborado entre as partes, com a entrega ao LOCADOR das chaves e de cópia dos comprovantes de quitação das despesas de energia elétrica, água e esgoto, condomínio e retenção de imposto de renda, se for o caso.

14.2 Em sendo o imóvel entregue ao final do prazo de locação pactuado na Cláusula 3ª deste Contrato, o LOCATÁRIO deverá entregá-lo pintado, com as lajes limpas e desocupadas de pessoas e coisas, mantendo-se as benfeitorias incorporadas ao imóvel.

14.2.1. Eventual necessidade de reformas para que o imóvel retorne ao estado original indicado na cláusula 14.2 deverá ser providenciada pelo LOCATÁRIO com a antecedência necessária, para que o imóvel seja entregue ao LOCADOR nos prazos e condições pactuados.

14.3. Em sendo o imóvel entregue antes do vencimento do prazo de locação pactuado na Cláusula 3ª deste Contrato, ficará a critério do LOCATÁRIO definir o mobiliário que deverá permanecer no imóvel e o que poderá ser removido.

14.4. Para efeito da cláusula 14.3 do Contrato, considera-se mobiliário todo e qualquer bem móvel que aparelha o imóvel, tais como mesas, cadeiras, balcões, divisórias, armários, estantes, purificadores de água, refrigeradores e lixeiras.

14.4.1. O mobiliário possui garantia legal do fabricante, com prazos individualizados, devendo o LOCATÁRIO zelar por seu bom uso e conservação, sob pena de responder pelos danos e/ou prejuízos que causar, arcando com o custo de reparação decorrente de seu mau uso.

14.5. O valor de toda e qualquer adequação eventualmente necessária à devolução e à entrega do imóvel será custeado pelo LOCATÁRIO. Durante todo o período em que perdurarem as referidas intervenções, o LOCATÁRIO permanecerá responsável pelo pagamento integral dos aluguéis, encargos locatícios e demais obrigações contratuais, independentemente da efetiva utilização do imóvel, até a entrega das chaves.

14.6. É responsabilidade do LOCATÁRIO retirar do imóvel quaisquer pertences ou itens inservíveis de propriedade da União, bem como todas as identificações relacionadas ao Tribunal Regional Federal da 6ª Região ou à União, antes da entrega das chaves do imóvel ao LOCADOR.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: DA PUBLICAÇÃO

15.1 Incumbirá ao LOCADOR providenciar a publicação deste instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas e no Portal do Tribunal Regional da 6ª Região na internet, consoante o art. 94 da Lei nº 14.133, de 2021.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: DA OPÇÃO DE COMPRA OU DO VALOR DA JUSTA INDENIZAÇÃO EM CASO DE DESAPROPRIAÇÃO DO IMÓVEL

16.1 O LOCATÁRIO poderá, mediante decisão administrativa devidamente motivada e observada a legislação aplicável, optar pela aquisição de todas as unidades autônomas que constituem o imóvel, ficando obrigado ao pagamento do valor apurado no mercado para o imóvel, o que se dará a partir da média aritmética simples dos valores atualizados constantes de, no mínimo, 02 (dois) laudos de avaliação independentes contratados pelo LOCADOR, sob o acompanhamento do LOCATÁRIO, elaborados por profissionais legalmente habilitados e em conformidade com as normas técnicas vigentes, que serão validados e auditados pelo LOCATÁRIO para a validação do preço de mercado.

16.2. Na hipótese de aquisição fracionada do imóvel, o LOCATÁRIO obriga-se a pagar o aluguel referente ao saldo das unidades autônomas não adquiridas até que se perfaça a aquisição das demais unidades do imóvel, em sua integralidade.

16.3. Na hipótese de desapropriação do imóvel, o LOCADOR apresentará 2 (dois) laudos ao LOCATÁRIO visando à apuração do valor real de mercado do imóvel e da justa indenização para a definição amigável do valor da justa indenização. Os referidos laudos serão auditados pelo LOCATÁRIO para a verificação do preço de mercado e da justa indenização.

16.3.1. Em não sendo possível a definição amigável do valor da justa indenização, as partes adotarão os procedimentos de arbitragem e/ou de mediação e de conciliação, conforme os artigos 10, 10-A e 10-B do Decreto-Lei nº 3365/1941 e a Lei Federal nº 13.140/2015, para a apuração da justa indenização devida na hipótese de desapropriação do imóvel, nos termos da Cláusula 21ª deste Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E DOS CASOS OMISSOS

17.1 O presente contrato rege-se pelas disposições expressas na Lei nº. 8.245/91, na Resolução CNJ nº 652/2025 e, supletivamente, na Lei Federal nº 14.133/2021.

17.2 Os casos omissos serão resolvidos à luz da referida lei e de suas alterações, recorrendo-se à analogia, aos costumes e aos princípios gerais do direito.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO AOS DADOS

18.1 As partes declaram ter ciência da Lei nº 13.709/2018 (LGPD) e comprometem-se a observar suas disposições relativas ao tratamento de dados pessoais relacionados à execução do presente contrato, bem como da Portaria Presi 12/2026, que institui a Política de Privacidade e Proteção de Dados Pessoais (PPDP) da Justiça Federal da 6ª Região.

18.2 O LOCADOR, na qualidade de controlador dos dados pessoais, poderá tratar os dados do LOCATÁRIO, de seus representantes, estritamente para as seguintes finalidades:

- a) gestão, execução e cumprimento do presente contrato;
- b) cobrança de valores decorrentes da locação;
- c) cumprimento de obrigações legais ou regulatórias;
- d) exercício regular de direitos em processos judiciais, administrativos ou arbitrais.

18.3 O LOCATÁRIO, na qualidade de titular dos dados pessoais, autoriza o tratamento de seus dados pessoais pelo LOCADOR, nos limites desta cláusula e da legislação aplicável.

18.4 O LOCADOR compromete-se a adotar medidas técnicas e organizacionais aptas a proteger os dados pessoais contra acessos não autorizados, bem como contra situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito.

18.5 Na hipótese de ocorrência de incidente de segurança que possa acarretar risco ou dano relevante aos titulares, o locador comunicará ao locatário, em prazo razoável, as medidas de mitigação adotadas.

18.6 Os dados pessoais tratados serão conservados pelo prazo necessário ao cumprimento das finalidades acima descritas, observados os prazos legais aplicáveis, sendo posteriormente eliminados ou anonimizados, salvo quando sua conservação for necessária para o exercício regular de direitos, o cumprimento de obrigação legal ou a determinação de autoridade competente.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: DA FISCALIZAÇÃO

19.1 A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante do LOCATÁRIO, designado fiscal do contrato, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução e adotar as medidas necessárias para promover o exato cumprimento do acordado.

19.1.1 Verificando a existência de inconformidades no cumprimento do disposto neste instrumento e em seus anexos, o fiscal do contrato notificará o preposto do LOCADOR para que este solucione o problema ou preste os devidos esclarecimentos.

19.1.2 A notificação quanto à existência de irregularidades na execução do contrato será realizada, primordialmente, por escrito, admitida a forma verbal apenas na hipótese de irregularidades de menor gravidade.

19.1.3 Constatada a irregularidade passível de notificação por escrito, o fiscal do contrato preencherá o termo de notificação, relatando a ocorrência, o dia e a hora do ocorrido.

19.1.4 O termo de notificação será imediatamente apresentado ao preposto do LOCADOR, por meio físico ou eletrônico, de modo a permitir o cumprimento do disposto neste contrato.

19.1.4.1. É dever do LOCADOR acompanhar e manter seus canais de comunicação aptos a receber imediatamente os chamados e as notificações do fiscal, presumindo-se sua leitura após o decurso de 1 (um) dia útil de seu envio. Caso a apresentação da notificação seja física, o preposto do LOCADOR deverá atestar, de pronto, seu “visto” no documento, que ficará sob a guarda do fiscal do contrato.

19.1.4.2. Para os efeitos aqui previstos, estabelecem as partes os seguintes canais de comunicação:

LOCADOR: juridico@concreto.com.br; miguel@concreto.com.br;

LOCATÁRIO: diretoriageral@trf6.jus.br; e secam@trf6.jus.br

19.1.5. Além das atribuições previstas nesta cláusula, o fiscal anotarà, em registro próprio, todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, indicando o dia, o mês e o ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

19.1.6. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas à autoridade competente em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

19.1.7. O LOCADOR deverá indicar um preposto para representá-lo na execução do contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

20.1 Todos os avisos, notificações judiciais ou extrajudiciais, citações, intimações e outras comunicações referentes ao presente contrato deverão ser realizadas por escrito, contendo a assinatura da parte que os enviar ou sendo assinados em nome desta, e serão enviados por meio de e-mail, carta registrada ou carta protocolada, ou via Cartório de Registro de Títulos e Documentos, ou, se necessário, de qualquer outra forma contemplada no Código de Processo Civil, aos endereços que venham a ser indicados por escrito por uma das partes à outra, dentro do território brasileiro, utilizando-se preferencialmente o método de comunicação estabelecido no item 19.1.4.2.

20.2 As partes se obrigam a informar seus endereços, telefones e e-mails, sempre que houver alguma alteração.

20.3 Após a entrega das chaves ao LOCATÁRIO, o LOCADOR não responderá por qualquer furto ou roubo de bens existentes no imóvel, ficando a cargo do LOCATÁRIO a alteração do segredo das chaves, se assim desejar.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: DA RESOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

21.1 As partes comprometem-se a envidar todos os esforços para resolver, preferencialmente entre si e de forma amigável, as controvérsias decorrentes deste Contrato ou a ele relacionadas.

21.2. O LOCADOR e o LOCATÁRIO podem buscar, nos termos do artigo 151 da Lei Federal nº 14.133/2021, qualquer dos seguintes mecanismos de resolução de controvérsias, nos termos desta Cláusula:

(i) Autocomposição de conflitos; ou

(ii) Arbitragem;

Seção I - Da Autocomposição

21.3. As partes comprometem-se a submeter eventuais controvérsias oriundas deste Contrato à autocomposição, por meio de conciliação ou de mediação, a ser realizada no âmbito da Câmara

de Mediação e Conciliação da Administração Pública Federal (CCAF), nos termos da Lei nº 13.140/2015 e do Decreto nº 12.091, de 2024.

Seção II - Da Arbitragem

21.4. Não logrando êxito a autocomposição de que trata o item anterior, ou havendo recusa injustificada de qualquer das partes em dela participar, as controvérsias decorrentes deste Contrato serão resolvidas por arbitragem, nos termos da Lei nº 9.307/1996, observadas as disposições seguintes.

21.5. O processo de arbitragem terá início mediante comunicação remetida pela Parte interessada à outra, requerendo a instalação do Tribunal Arbitral, detalhando a matéria em torno da qual gira a controvérsia, as partes envolvidas, a descrição dos fatos, os pedidos e os documentos comprobatórios.

21.6. A arbitragem será institucional, de direito, observadas as normas de direito material brasileiro, vedado qualquer julgamento por equidade.

21.7. A arbitragem será administrada pela Câmara de Mediação e Arbitragem Empresarial do Brasil (CAMARB). Na impossibilidade ou impedimento desta, as partes poderão, de comum acordo, eleger outra câmara arbitral para administrar o procedimento.

21.8. A arbitragem será conduzida conforme a Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, e, no que não conflitar com o presente Contrato, o regulamento da câmara arbitral eleita.

21.9. Salvo acordo entre as partes em sentido contrário, o Tribunal Arbitral será composto por 03 (três) árbitros, sendo 01 (um) indicado pela Parte requerente e 01 (um) indicado pela Parte requerida. O terceiro árbitro, que presidirá o Tribunal Arbitral, será indicado pelos dois árbitros nomeados pelas partes.

21.9.1 Caso a designação do presidente do Tribunal Arbitral não ocorra no prazo de 30 (trinta) dias corridos, a contar da confirmação do segundo árbitro, ou não haja consenso quanto à escolha, a câmara arbitral eleita procederá à sua nomeação, nos termos do seu regulamento.

21.9.2 A escolha de qualquer dos árbitros não está restrita à eventual lista de árbitros que a câmara arbitral eleita possua.

21.9.3 Somente serão adotados procedimentos expeditos ou de árbitro único mediante acordo expresso entre as partes.

21.9.4 O idioma a ser utilizado no processo de arbitragem será a língua portuguesa.

21.10. A sede da arbitragem e o local de prolação da sentença arbitral serão em Belo Horizonte, Minas Gerais, Brasil.

21.11. Serão definitivamente resolvidas por arbitragem quaisquer controvérsias relativas a direitos patrimoniais disponíveis decorrentes deste Contrato, observadas as disposições desta Cláusula.

21.11.1 São consideradas controvérsias referentes a direitos patrimoniais disponíveis, conforme previsto no artigo 151 da Lei Federal nº 14.133/2021, do Decreto-Lei nº 3365/1941, da Lei Federal nº 13.140/2015 e da Lei Federal nº 9.307/1996, entre outras:

- (i) as questões relacionadas à recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do Contrato;
- (ii) o cálculo de indenizações decorrentes de extinção antecipada do Contrato;
- (iii) o inadimplemento de obrigações contratuais por quaisquer das partes, incluída a incidência das suas penalidades e o seu cálculo;
- (iv) a apresentação, manutenção, alteração e execução de garantias contratuais; e
- (v) a apuração do cálculo da justa indenização, na hipótese de desapropriação do imóvel objeto deste Contrato em favor do LOCATÁRIO.

21.12. No que tange às matérias submetidas à arbitragem, fica eleito o foro da Seção Judiciária

de Belo Horizonte da Justiça Federal exclusivamente para:

- (i) o ajuizamento da ação de anulação prevista no art. 33, caput, da Lei nº 9.307, de 1996; e
- (ii) a execução judicial da sentença arbitral.

21.13. Havendo necessidade de medidas cautelares ou de urgência antes de instituição da arbitragem, a Parte interessada deverá requerê-las exclusivamente ao árbitro de emergência, nos termos do regulamento da câmara arbitral eleita, cessando sua eficácia caso a arbitragem não seja requerida no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de efetivação da decisão.

21.13.1. O Tribunal Arbitral deverá decidir, tão logo instalado e antes de qualquer outra providência processual, pela preservação, modificação ou cessação dos efeitos da tutela provisória obtida antecipadamente por uma das partes junto ao árbitro de emergência.

21.13.2. As partes concordam que qualquer medida cautelar ou urgente que se fizer necessária será unicamente requerida ao árbitro de emergência, nos termos do regulamento da câmara eleita, ou ao Tribunal Arbitral, após a instauração da arbitragem.

21.14. As despesas necessárias à instauração, condução e desenvolvimento da arbitragem, tais como as custas da câmara eleita, os honorários dos árbitros e os custos de eventual perícia, serão custeadas pelas partes, na mesma proporção.

E, por estarem assim justas e acertadas, foi lavrado o presente Contrato em 02 (duas) vias de igual teor, para um só efeito, sem rasuras ou emendas, o qual, depois de lido e achado conforme, vai assinado pelas partes.

Belo Horizonte - MG, data do sistema.

Desembargador Federal **VALLISNEY OLIVEIRA**
Presidente do Tribunal Regional Federal da 6ª Região
LOCATÁRIO

MIGUEL SAFAR FILHO
CONCRETO BERNARDO MONTEIRO LTDA
LOCADOR



Documento assinado eletronicamente por **Miguel Safar Filho, Usuário Externo**, em 11/08/2026, às 21:27, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Vallisney Oliveira, Presidente do TRF - 6ª Região**, em 12/08/2026, às 23:16, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.trf6.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **1894630** e o código CRC **AD2C49C5**.

